Bebauungsplan Nr. 68
"Wohngebiet an der Beethovenstraße"

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GF — Geschoßfläche

Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschosse, zwingend
Geschoßfläche	in Quadratmeter
Bauweise	Dachform

3. Bauweise, überbaubare Flächen

D — Nur Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

Baulinie

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Stellplätze

Fussweg

Eingang

Einfahrtsbereich

7. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Private Vorgärten

Bäume zu pflanzen

8. Flächen für Nebenanlagen

Ga — Baugrenze Garagen

St — Stellplätze

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Abgrenzung untersch. Nutzung

Firstrichtung und Firstlinie

SD — Satteldach
FD — Flachdach
PD — Pultdach

Schallschutzwand

z.B. 5,00 — Festgesetzte Abmessungen

B) Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Bestehender Sammelkanal

Für die Gemeinde Neufahrn, den 10.12.2001

Bürgermeister

Bauamt

1/500

Planfertiger

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 175 034

Bebauungsplan Nr. 68

"Wohngebiet an der Beethovenstraße"

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I,S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.98 (GVBl. S. 796), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzung durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

B) Hinweise durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach *§ 4* BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale zulässige Geschoßfläche ist je Grundstücksparzelle bestimmt und im Plan festgelegt.

In den Parzellen der Reihenhäuser dürfen die zulässigen Geschoßflächen erdgeschossig um die Flächen für die im Haus liegenden Garagen und für die gartenseitige Erweiterungen des Wohnraums überschritten werden.
In den Parzellen der Doppelhäuser dürfen die zulässigen Flächen für Windfänge und Wintergärten um 10qm Geschoßfläche je Parzelle überschritten werden.

3. Bauweise

Auf Parzellen 1- 19 geschlossene Bauweise.
Auf Parzellen 20 -29 Doppelhäuser in offener Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Nordwestlicher Teil (Reihenhäuser):
Die nördliche Fassade der Reihenhäuser ist als Baulinie bindend.
Die Garagen sind jeweils im Ergeschoß des Hauptgebäudes zu errichten und zweigeschossig zu überbauen

Südöstlicher Teil (Doppelhäuser):
Die Baugrenzen der Doppelhäuser weisen die Abmessungen von 16,0 m x 10,5 m bzw. 12,5 m x 13,0 m je auf. Die Baugrenzen dürfen für eingeschossige kleinere Anbauten wie Wintergärten und Windfänge überschritten werden, wenn sie weniger als die Hälfte (Wintergärten) und weniger als ein Drittel (Windfänge) von den Wandflächen bedecken und nicht tiefer als 2 Meter sind.

Allgemein
Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind zeichnerisch festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die nach BayBO in Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gilt nicht für Baulinien.

5. Bauliche Gestaltung:

Nordwestlicher Teil (Parzellen 1 - 19):
Für die Hauptgebäude ist ein versetztes Pultdach mit einer Neigung von 7 bis 12 Grad festgesetzt (entsprechend vermaßter Querschnittdarstellung M 1:250). Die nach Süden über den Hauptbaukörper herausstehenden Teile erhalten begehbare Dachterrassen. Die Wohnraumerweiterungen im Erdgeschoß erhalten ein Pultdach.

Dachüberstände sind mit 90 cm bei allen Reihenhäusern gleich auszubilden.

Die Dacheindeckung ist aus Gründen der Regenwasserversickerung mit grundwasserneutralen Materialien auszubilden.

Grenzanbauten sind profilgleich auszuführen.

Die Lärmschutzwände zwischen den Reihenhäusern sind aus (teil-)transparentem oder stukturiertem Glas 6,5m auszubilden (siehe Plan). Konstruktion aus Stahl oder Holz.

Südöstlicher Teil (Doppelhäuser):

Für die Hauptgebäude ist im Plan ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 7 bis 12 Grad festgesetzt.

Die Garagen sind mit einem Pultdach (Neigung von 7 bis 12 Grad) festgesetzt. Die Ausrichtung ist im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude an der Traufseite darf max. 6,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche betragen. Ein Kniestock darf nicht ausgebildet werden. Dachüberstände sind mit 90 cm bei allen Häusern gleich auszubilden.

Die Dacheindeckung ist aus Gründen der Regenwasserversickerung mit grundwasserneutralen Materialien auszubilden.

Grenzanbauten sind unbedingt profilgleich auszuführen.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden. In den Flächen für Garagen sind auch Abstellräume zulässig.

Die Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Garagen der Reihenhausbebauung sind vollständig in den Hauptbaukörper zu integrieren und zweigeschossig, profilgleich mit dem Hauptbaukörper zu überbauen.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Fugenbreite 3,0 cm, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und Wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

Zusätzlich zu den Stellplätzen vor den Garagen auf Privatgrund sind je WE 0,5 Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen (wie im Plan dargestellt).

7. Anzahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen Gründen ist pro Parzelle (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

8. Grünordnerische Festsetzungen

A Private Grünflächen

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder sind zwei Bäume 2. Wuchsklasse oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten, siehe Artenliste.

Freiwachsende und geschnittene Hecken und Gehölzpflanzungen sind mit einem Anteil von 80% an standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen.
Arten, siehe Artenliste.

20 % der Fassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Arten, siehe Artenliste.

B Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend der planlichen Darstellung als Baumhaine zu begrünen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sytvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche

Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

C Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenraum

Der nördliche Fahrbahnrand der Straße entlang der Bahnlinie ist in einer Breite von mindestens 0,50 cm als Schotterrasen auszuführen. Innerhalb dieses Streifens werden Pflanzgruben (Mindestgröße 50 x 50) für Klettergehölze zur Begrünung der Lärmschutzwand angelegt und bepflanzt. Arten, siehe Artenliste.

Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

Entlang der Straßen sind Bäume entsprechend der planlichen Darstellung zu pflanzen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Baumreihen entlang der Straßen	Acer campestre	Feld–Ahorn
Baumreihe beidseitig der Fußwege-verbindung zwischen den Grundstücken 13 und 20	Carpinus betulus	Hainbuche

D Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach Anwendung des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (BayStMLU, 1999) besteht ein Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von 2185 qm, d.h. auf einer geeigneten Fläche dieser Größe werden im Gemeindegebiet aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen geleistet.

Berechnungen zur Eingriffsregelung siehe Anhang I zur Begründung.

E Artenlisten

Bäume 1. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 20-25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus silvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus ‚Carrierei'	Apfel–Dorn
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'	Rot–Dorn

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume
Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher
Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen, 60-100

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum ‚Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen
Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., ohne Ballen, 80-100.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster

Klettergehölze
Pflanzqualität: 2xv., mit Topfballen

Clematis i. A. u. S.	Clematis
Hedera i. A. u. S.	Efeu
Lonicera i. A. u. S.	Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S.	Wilder Wein
Rosa i. A. u. S.	Kletterrosen
Malus, Pyrus, Prunus i.A. u. S	Spalierobst

9. Einfriedungen

Die Art der Einfriedungen richtet sich nach der Satzung über die Einfriedung in der Gemeinde Neufahrn.
Bei den Parzellen 13 bis 19 darf an der Beethovenstraße je eine Wand bis max. 1.90m Höhe und max. der halben Grundstücksbreite zur Abgrenzung der privaten Hausgärten an der Grenze errichtet werden.
Ansonsten dürfen Einfriedungen nicht über 80cm hoch sein (Feuerwehr).
Auf Sockelmauern an Zäunen ist zu verzichten.
Die Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

10. Oberflächenwasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen.

Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung über lineare Versickerungsmulden entlang der Einzäunung zwischen den Grundstücken 1 - 12 und 20 - 29 vorzusehen.

11. Abfall- und Wertstoffversorgung

Bei allen Gebäuden müssen die Behälter für Rest- und Biomüll im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzeln stehende Behälterboxen sind unzulässig. Für die zur Sammlung von Verpackungen dienenden "Gelben Säcke" ist auf jedem Grundstück ein ausreichende geschlossene Lagerfläche vorzusehen.

12. Immissionsschutz

Schienenverkehrslärm:
Entlang der Bahn ist wie im Plan dargestellt, eine 3m hohe, massive, südseitig begrünte und nordseitig schallabsorbierend ($\Delta_{L A, \alpha, Schiene} = 7dB$) ausgebildetete Lärmschutzwand zu erstellen.
Zwischen den Hauszeilen ist wie im Plan dargestellt eine 6,50m hohe transparente Lärmschutzwand zu erstellen.

Für die Parzellen 1 bis 19 sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nach Südosten zu orientieren.
Ist dies nicht möglich, sind für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster mit Belüftung an einer lärmabgewandten Fassade aufweisen, aktive Belüftungen und Entlüftungen einzubauen. Diese müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens von 40 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Weitere erforderliche Maßnahmen sind dem Lärmschutzgutachten der Fa. Bekon Lärmschutz & Raumakustik GmbH, Landshut zu entnehmen.

Fluglärm:
Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von <55 dB(A) zu rechnen.

Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB zu betragen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
Die Fenster, Türen und Wandelemente sind fugendicht einzubauen.
Dies ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen.

Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen ausreichend geschützt werden. Dies ist im Einzelbauvorhaben durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

13. Verkehrsführung

Die genaue Verkehrsführung sowie die genaue Anordnung der Stellplätze, Bäume und Grüninseln sowie die Oberflächengestalung der Beläge muß in einer detaillierten Straßenplanung weiter verfeinert werden.

Der nördliche Bereich der Erschließung entlang der Bahn wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

14. Erschließung

Die Flächen für Verteilerkästen Elektro müssen auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden

D) Hinweise durch Text

1. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Ausgehend von dem Ergebnis der Neuberechnung des Fluglärms am Flughafen München sind in dem Umgriffsgebiet energieäquivalente Fluglärm-Dauerschallpegel L_{eq3} von weniger als 55 db(A) zu erwarten.

Die Ausnahme zur Nutzungsbeschränkung wurde per Schreiben vom 21.08.2000 vom Umweltministerium erteilt. DieAuflagen sind in den Festsetzungen Ziffer 12 aufgeführt.

Es besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch mehr auf Erstattung von Schallschutzaufwendungen.

2. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, daß das dem südwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist.

4. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

5. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

6. Altlasten

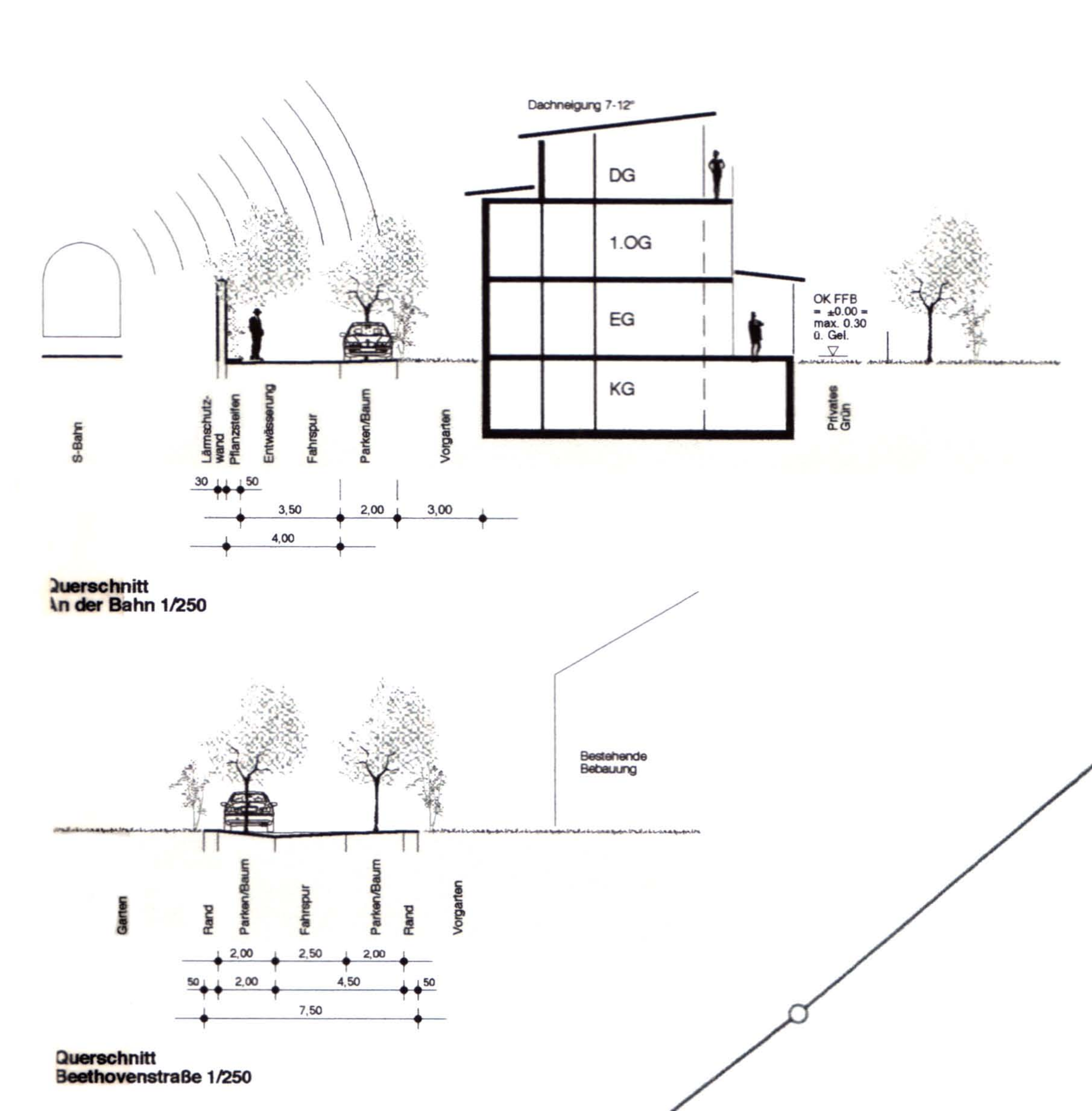
Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 10.12.2001

....	....	....
Bürgermeister	Bauamt	Planfertiger

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT · BYAK · 175 034

Weitere zeichnerische Festsetzungen:



Querschnitt
An der Bahn 1/250

Querschnitt
Beethovenstraße 1/250